

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning CLZ-00002826

Burgemeester en wethouders hebben op 6 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente IJlst, sectie B, perceelnummer 2092, 2093, 2296 en 2297, plaatselijk bekend als Holtropweg 3 en 5, 8651 BH te IJlst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00002826 met de volgende activiteiten:

Bouwen	het realiseren van een nieuwbouw woning en het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.
Strijdig planologisch gebruik	het realiseren van een nieuwbouw woning en het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.10 (uitgebreide besluitvormingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân zijn voornemens:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
- II. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen (2.1 en 2.10);
 - strijdig planologisch gebruik (2.1 en 2.12);
- III. af te wijken van het geldende bestemmingsplan "IJlst", conform artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- IV. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
- V. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Tijdens de duur van de ter inzagelegging mag een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. Belangrijk voor u om te weten is dan ook dat u nog niet mag beginnen met de uitvoering van uw plan. Dit mag pas wanneer de vereiste omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden.

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking?

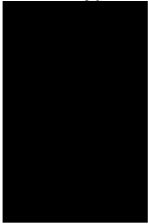
Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking? Een ieder kan zienswijzen indienen. U doet dit door een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Let erop dat u reageert binnen zes weken na publicatie van deze ontwerp-beschikking.

Stuur uw brief naar:
Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen via www.sudwestfryslan.nl. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Vergunningen,



ONTWERP

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouw woning en het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel plaatselijk bekend als Holtropweg 3 en 5, 8651 BH te IJlst.

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

ONTWERP

Bijlage 1 - Overwegingen

In deze bijlage geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 6 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwbouw woning en het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel plaatselijk bekend als Holtropweg 3 en 5, 8651 BH te IJlst.

Bevoegd gezag

Ons college is het bevoegd gezag om een beslissing te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu en natuur. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd en worden nageleefd.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is ontvankelijk, nadat er aanvullende gegevens zijn ingediend.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Openbare voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeschikking voor een ieder ter inzage gelegd van donderdag 3 oktober 2024 tot en met woensdag 13 november 2024.

Activiteit Bouwen en handelen in strijd met een bestemmingsplan:

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het geldende bestemmingsplan "IJlst". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Bedrijf" (artikel 4 van de voorschriften).

In lid 4.1 is bepaald dat de voor "Bedrijf" aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor a. bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven onder categorieën 1 en 2, bedrijfswoningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn "burger" woningen niet toegestaan.

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Opmerking:

Gelegen aan de Holtropweg 5 te IJlst bevindt zich een autogaragebedrijf met een bijbehorende parkeerplaats en 12 garageboxen. De initiatiefnemer wil gaan stoppen met de huidige bedrijfsactiviteiten en is van plan om er eerst één "burger" woning te bouwen. In de toekomst zal de aanwezige bebouwing worden gesloopt en zullen er nog drie vrijstaande huurwoningen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. Voor de drie

huurwoningen wordt in de toekomst een aparte aanvraag voor ingediend en deze maken dus geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Ter hoogte van Holtropweg 3 bevindt zich een bedrijfswoning horende bij het autogaragebedrijf. De initiatiefnemer wil deze bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning, aangezien hij de bedrijfsactiviteiten gaat staken.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Beoordeling

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenlijst), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - projectafwijkingbesluit);

a. Toetsing binnenplanse afwijking

Er is geen binnenplanse planologische afwijking in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Daarom is geen afwijking mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo.

b. Toetsing buitenplanse kleine afwijking

Er is in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken middels een buitenplanse kleine afwijking. Daarom is geen afwijking mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo.

c. Toetsing buitenplanse afwijking

De omgevingsvergunning kan alleen worden afgegeven met toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen

Afwijking van het bestemmingsplan is alleen wenselijk indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de navolgende redenen is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het college is (met inachtneming van de voorschriften, zie onderstaand) voornemens toepassing te geven aan genoemde afwijking. Daarbij is overwogen dat:

- er ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo welke is gewaarmerkt en onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan ruimtelijk aanvaardbaar is;
- tijdens de ter inzage periode zijn wel / geen zienswijze ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist

Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Door de gemeenteraad van de gemeente Súdwest-Fryslân is een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Het plan

valt in categorie 3 Wonen onder 2. Het gaat namelijk om het realiseren van maximaal 30 woningen met bijbehorende voorzieningen binnen de bebouwde kom.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Welstandscommissie

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag (advies nummer W23SWF330-2) is op 20 november 2023 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie"). Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Wij nemen dit advies van de commissie over. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Over de ingediende stukken is op hoofdlijn voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan gaat worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De uitgewerkte constructieve tekeningen en detail berekeningen ontbreken nog. De definitieve constructieve berekeningen en (werk)tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. In de praktijk blijkt dat de periode van drie weken kort is. Als de gemeente fouten ontdekt leidt dit al snel tot vertraging in de bouw. Wij raden u daarom aan om een periode van zes weken aan te houden. U mag pas met de werkzaamheden starten, als het bevoegd gezag (gemeente) de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Op grond van de overige ingediende stukken bij deze aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem is bekend bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân (verkennd bodemonderzoek Holtropweg 3-5 te IJlst, Bodemvisie milieu en veiligheid BV, projectnummer: 240383, met datum 04-07-2024);

Tevens is een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem bekend bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân (verkennd bodemonderzoek Holtropweg 5 te IJlst, Bodemvisie milieu en veiligheid BV, projectnummer: 220108, met datum 12-04-2022);

De onderzoeken betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht bestaat uit:

- a) de resultaten van een recent milieu-hygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
- b) (vervallen).
- c) Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.

Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de bouw van de nieuwe woning;

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt die niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden afgevoerd, moet deze worden afgevoerd zoals dat in de Wet Bodembescherming is geregeld. Mogelijk is een partijkeuring van deze grond nodig (AP 04). Let op deze partij moet ook op Pfas worden gecontroleerd.

Stikstof

Op grond van de Wabo hebben wij onderzocht of de regels vanuit de Wet natuurbescherming ook onderdeel van deze aanvraag dienen uit te maken. Dit onderdeel moet in bepaalde gevallen namelijk aanhaken. Op basis van de door u aangeleverde stukken zien wij geen directe aanleiding voor dit onderdeel. Zo heeft u een AERIUS berekening aangeleverd waarin naar voren komt dat de stikstofdepositie 0,00 bedraagt. Het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming is de provincie Fryslân. Als gemeente toetsen wij dus niet of er aan de natuurwetgeving wordt voldaan. Wij maken alleen een inschatting of deze natuurwetgeving aan de orde is. Dat doen wij mede op basis van de door u aangeleverde stukken. Uitsluitend de provincie is bevoegd om te oordelen of de Wet natuurbescherming aan de orde is en/of u hieraan voldoet. Het verlenen van deze omgevingsvergunning maakt dit juridisch gezien niet anders. U kunt er dus geen rechten aan ontleen op dat vlak. Indien u zekerheid wenst te krijgen of u voldoet aan de voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming, dan kunt u een verzoek bij de provincie indienen.

Archeologie

De archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten is van kracht (Erfgoedwet 2015, artikel 5.10). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij de gemeente.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden gewaarmerkt meegezonden en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 06-10-2023;
2. 703_20230921_Kleur_en_materiaalstaat_pdf;
3. 2703_300A_Situatie_pdf;
4. 2703_20231113_BA-301A_Bouwaanvraag_pdf;
5. 2703_20230926_Details_1tm4_pdf;
6. 2703_20231113_VG_en_GO_pdf;
7. 703_20231113_Ventilatieberekening_v1_pdf;
8. 2703_20231113_Daglichtberekening_v1_pdf;
9. 20230928_Rc_berekening_buitengevel_pdf;
10. 2703_2023_BENG_Bouwaanvraag_v1_pdf;
11. 23248_rapp_MPG_V01_21112023_pdf;
12. Ontvankelijk Holtropweg 5_IJlst_constructiebrief_pdf
13. Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Holtropweg 3 en 5 te IJlst, ontvangen d.d. 24-09-2024.
14. Huisnummerbesluit Holtropweg 5 - U24.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

Het aangeleverde constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) is op hoofdlijnen gezien en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is maar dat er nog geen definitieve berekeningen en tekeningen zijn gecontroleerd omdat die nog niet zijn aangeleverd.

Constructieve veiligheid. Wat moet u minimaal 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog definitieve constructieve gegevens, berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijv. de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende bouwwerkzaamheden aanleveren. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden. De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten (ook m.b.t. de brandwerendheid indien van toepassing). De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Wat moet u 2 dagen vóór de start van de bouw doen?

De start van de bouw (2 dagen van te voren) en de gereed melding van het werk moet gemaaild worden aan: bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl

U moet minimaal twee dagen van te voren een melding doen van:

- de start van het graafwerk;
- de start van de werkzaamheden voor grondverbetering;
- de start van de heikwerkzaamheden of het boren van de funderingspalen;
- de start van het betonstorten.

Nieuwbouw: u mag pas bouwen als de gemeente het peil en de rooilijnen heeft gecontroleerd. Het peil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. De rooilijnen zijn de grenzen op uw terrein waarbinnen u moet bouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met het team *Toezicht Handhaving en Omgeving* via bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen. Als er geen melding wordt gedaan kan dit leiden tot een (tijdelijke) stillegging van de werkzaamheden.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

Dek de container(s) goed af zodat zwerfafval wordt voorkomen.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Vrijgekomen grond afvoeren

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Vergunningen

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering en wilt u dit? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op “rioolaansluiting aanvragen”. U moet een formulier invullen en opsturen.

Slopen

Als u bij uw werkzaamheden iets moet slopen kan het zijn dat u een melding bij de gemeente moet aanleveren. Dit is het geval wanneer:

- er meer dan 10 m³ bouw- en sloopafval ontstaat;
- er asbest moet worden verwijderd.

Informatie over slopen en asbest is te vinden op de gemeentelijke website. U moet de melding tenminste vier weken voordat u met het slopen start aanleveren bij de gemeente. Het meldingsformulier hiervoor staat op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Wat doet u als de bouw klaar is?

Als de bouw klaar is meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga via [Regelen, aanvragen of informatie](#) naar de pagina [Bouwen en verbouwen](#) en kies daar [Start- of gereedmelding verbouwing](#). Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoossier afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrengen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Intrekking omgevingsvergunning

Indien de vergunninghouder geen gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning kan deze worden ingetrokken.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken wanneer:

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd.